부 동 산 사 업 법

         제10회 국회 10차 모임의 2001년 12월 25일자 제51/2001/QH10호 의결에 따라 개정된 1992년 베트남 사회주의 공화국 헌법에 근거하여, 본 법은 부동산 사업활동에 관해 규정한다.

1 장

일 반 규 정

1조: 조정범위

본 법은 부동산사업활동, 부동산사업과 연관 있는 부동산거래 및 부동산 사업활동을 하는 조직, 개인의 권리와 의무에 관해 규정한다.

2조: 적용대상

1. 베트남에서 부동산사업활동을 하는 조직, 개인.

2. 베트남에서의 부동산사업활동과 연관이 있는 조직, 개인.

3조: 법률적용

1. 부동산사업활동과 부동산사업활동관리는 본 법 및 유관법률의 규정들을 준수하여야 한다.

2. 다른 법률에서 규정한 부동산사업활동에 관한 특수한 경우에는 그 법률의 규정을 적용한다.

3. 베트남 사회주의 공화국이 회원국으로 있는 국제협약이 본 법률의 규정과 다른 규정을 가지는 경우에는 그 국제협약의 규정을 적용한다.

4조: 단어해석

본 법률 내 아래의 단어는 다음과 같이 이해된다:

1. ‘부동산사업활동’은 부동산사업과 부동산서비스사업을 포함한다.

2. ‘부동산사업’이란 이익추구를 목적으로 판매, 양도, 임대, 재임대, 임대매입을 위해 자금을 투자하여 부동산을 조성하고, 매입, 양수, 피임대, 피임대매입하는 것이다.

3. ‘부동산서비스사업’이란 부동산중개서비스, 부동산가격확정, 부동산거래장, 부동산자문, 부동산경매, 부동산광고, 부동산관리 등을 포함해 부동산사업과 부동산시장을 지원하는 활동들을 일컫는다.

4. ‘부동산사업과 연관 있는 부동산거래’란 부동산사업을 하지 않는 개인, 조직과 부동산사업을 하는 개인, 조직 간의 매매, 양도, 피임대, 피임대매입 하는 일이다.

5. ‘부동산거래소’란 부동산거래가 이루어지고 부동산사업을 위한 서비스가 제공되는 장소를 일컫는다.

6. ‘부동산경매’란 자산경매수속에 따라 최고가를 지불하는 부동산구입자, 양수인을 선정하기 위해 공개적으로 부동산을 판매하고 양도하는 것이다.

7. ‘할부 부동산매매, 양도’란 매입자, 양수인이 계약 내 합의한 시한 내에 부동산 매입금, 양도금을 할부로 지불할 수 있는 부동산 매매, 양도이다.

8. ‘미래에 형성되는 건축물, 주택매매’란 계약체결시점에 구체적인 프로젝트서류, 시공설계도면, 진도에 따라 아직 완공되지 않았거나 현재 공사 중인 건축물, 주택을 매매하는 일이다.

9. ‘부동산가격확정’이란 어느 일정한 시점에 구체적인 부동산의 가격을 자문하고 확정하는 활동이다.

10. ‘부동산가격확정증명서’란 고객의 요구가 있을 시 부동산가격확정서비스 사업을 하는 조직, 개인이 수립한 부동산가격확정결과를 표시한 문서이다.

11. ‘부동산관리서비스’란 부동산관리계약에 따라 부동산보관, 유지, 감시, 운영 및 개발을 실현을 소유주 또는 부동산소유주로부터 위임 받아 부동산서비스사업을 하는 조직, 개인의 활동이다.

12. ‘건축물, 주택 피임대매입’이란 부동산사업형식이며, 그에 따르면 피임대매입 측은 임대매입계약에 따른 피임대매입금을 모두 지불하고 난 후 피임대매입하고 있는 공사 중인 건축물, 주택의 소유주가 된다.

5조: 부동산사업활동원칙

1. 부동산사업활동을 하는 조직, 개인은 법률 앞에서 평등하고, 법률의 규정에 반하지 않는 계약을 통해 부동산사업활동에 참여하는 각 측의 권리와 합법적인 이익을 존중하는 기초 위에서 자유로이 합의한다.

2. 사업에 쓰이는 부동산은 본 법률과 유관법률의 규정들에 따른 조건을 모두 갖추어야 한다.

3. 부동산사업활동은 공개적이고 투명하여야 한다.

6조: 사업에 쓰이는 각종 부동산

1. 사업에 쓰이는 각종 부동산은 다음을 포함한다:

a) 건축관련 법률의 규정에 따른 각종 건축물, 주택;

b) 토지관련 법률의 규정에 따라 부동산시장에 참여된 토지사용권;

c) 법률의 규정에 따른 기타 각종 부동산.

2. 사회-경제, 부동산시장발전현황과 국제경제편입일정에 근거하여, 정부는 본 조의 1항에서 규정한 사업에 쓰이는 각종 부동산목록을 구체적으로 규정한다.

7조: 사업에 쓰이는 부동산에 대한 조건

1.  사업에 쓰이는 건축물, 주택은 아래의 조건들을 갖추어야 한다:

a) 사업허가를 취득한 대상에 속함;

b) 건축관련 법률의 규정에 따른 품질을 보장해야 하는 신규건축공사, 주택; 중고 건축물, 주택일 경우에는 각 측이 계약 내에 합의한 품질관련요구보장;

c) 소유권에 관한 분쟁 없음;

d) 국가심사기관의 행정결정집행 또는 판결시행에 대한 기록 없음;

®) 건축관련 법률의 규정에 따른 건설금지구역에 놓이지 않음;

e) 이미 있는 건축물, 주택은 법률의 규정에 따른 토지사용권과 건축물, 주택소유권증명서 또는 소유권, 사용권을 증명하는 합법적인 증서를 포함한 서류가 있어야 함; 현재 건설 중인 건축물, 주택은 건축허가서 또는 비준 받은 시공설계도면과 프로젝트 서류가 있어야 함; 소유권, 사용권 증명서가 아직 없는 신도시, 주거지, 공단기술인프라 프로젝트에 속한 건축공사, 주택은 시공설계도면, 완공서류, 인수인계 검수서가 있어야 함; 미래에 형성되는 건축공사, 주택은 승인 받은 프로젝트 서류, 시공설계도면, 건축공사-주택의 건설진척보고 등이 있어야 함.

2. 사업에 쓰이는 토지사용권은 다음의 조건들을 갖추어야 한다:

a) 사업허가를 취득한 대상에 속함;

b) 법률의 규정에 따른 토지사용권을 증명하는 합법적인 증서가 있음;

c) 분쟁이 없음;

d) 토지사용기간 중;

®) 국가심사기관의 행정결정집행 또는 판결시행에 대한 기록이 없음;

e) 신도시, 주거지, 공단기술인프라 프로젝트에 속한 토지사용권 양도, 임대의 경우에는 이미 승인 받은 프로젝트의 내용과 진척에 상응하는 인프라가 있어야 함.

3. 본 법의 6조 1항 c에서 규정한 사업에 쓰이는 기타 부동산들은 정부의 규정에 따른 조건을 모두 갖추어야 한다.

8조: 부동산사업활동을 하는 조직, 개인에 대한 조건

1. 부동산사업 시 조직, 개인은 반드시 기업 또는 조합을 설립하여야 하며, 법률의 규정에 따른 부동산사업 법정자본과 등록자본이 있어야 한다.

2. 부동산서비스사업 시 조직, 개인은 본 조의 3항에서 규정한 경우를 제외하고, 반드시 기업이나 조합을 설립하고 법률의 규정에 따른 부동산서비스사업등록을 하여야 한다.

부동산중개서비스사업 시 조직, 개인은 반드시 부동산중개자격증을 가진 자가 최소 한 명이 있어야 한다; 부동산가격확정서비스사업 시 부동산가격확정증명서를 가진 자가 최소 두 명이 있어야 한다; 부동산거래소서비스사업 시 부동산중개자격증을 가진 자가 최소 두 명이 있어야 하며, 만일 부동산가격 확정서비스를 하면 부동산가격확정자격증을 가진 자가 최소 두 명이 있어야 한다.

3. 독립적으로 부동산중개서비스사업을 하는 개인은 법률의 규정에 따른 사업자등록을 하여야 하며, 부동산중개자격증을 가지고 있어야 한다.

9조: 국내조직, 개인의 부동산사업활동범위

1. 국내조직, 개인은 아래의 범위 내에서 부동산사업을 할 수 있다:

a) 판매, 임대, 임대판매용 건축물, 주택조성에의 투자;

b) 판매, 임대, 임대판매용 건축물, 주택 매입;

c) 재임대용 건축물, 주택의 피임대;

d) 인프라를 이미 갖춘 토지의 임대를 위한 피임대토지 위의 각종 인프라공사투자와 토지개조투자;

đ) 재임대용 인프라를 이미 갖춘 토지사용권의 양도, 임대, 피임대를 위한 인프라공사투자, 토지사용권 양수.

2. 국내조직, 개인은 아래의 범위 내에서 부동산서비스사업을 할 수 있다:

a) 부동산중개서비스;

b) 부동산가격확정서비스;

c) 부동산거래소 서비스;

d) 부동산자문서비스;

đ) 부동산경매서비스;

e) 부동산광고서비스;

g) 부동산관리서비스.

10조: 해외거주 베트남인과 외국인 조직, 개인의 부동산사업활동범위

1. 해외거주 베트남인과 외국인 조직, 개인은 아래의 범위 내에서 부동산사업과 부동산서비스사업을 할 수 있다:

a) 판매, 임대, 임대판매용 건축물, 주택조성에의 투자;

b) 인프라를 이미 갖춘 토지의 임대를 위한 피임대 토지 위의 각종 인프라공사와 토지개조투자;

c) 본 법의 9조 2항의 규정에 따른 부동산서비스사업.

2. 본 조의 1항에서 규정한 범위 외에, 토지법, 주택법, 투자법 및 유관법률문서에 근거하여, 정부는 시기별 사회-경제조건 및 국제경제편입일정에 부합하게 해외거주 베트남인과 외국인 조직, 개인의 부동산사업에 관한 기타 활동들을 규정한다.

11조: 사업에 쓰이는 부동산에 관한 정보공개

1. 부동산사업 조직, 개인은 사업에 쓰이는 부동산에 관한 정보를 공개할 책임이 있다.

2. 부동산관련정보는 부동산거래소와 대중매체에 공개된다.

3. 부동산관련정보내용은 다음을 포함한다:

a) 부동산 종류;

b) 부동산 위치;

c) 부동산과 연관 있는 기획에 관한 정보;

d) 부동산의 면적과 규모;

đ) 부동산의 특성, 성격, 사용기능, 품질;

e) 부동산과 연관 있는 사회-기술관련 서비스 및 인프라 현황;

g) 부동산 조성과 연관 있는 증서 및 부동산 사용권, 소유권에 관한 증서, 서류를 포함한 부동산의 법적 현황; 부동산 소유, 사용에 관한 약력;

h) 부동산 소유권, 사용권에 관한 제한 (있을 경우);

i) 부동산 판매, 양도, 임대구입가격;

k) 관련 있는 제3자의 권리와 이익;

l) 기타 각종 정보.

12조: 부동산사업투자정책

1. 국가는 시기별, 구역별로 토지의 사회-경제목표와 부합한 부동산사업투자 경제성분에 속한 조직, 개인을 장려한다.

2. 국가는 유공자, 빈곤자, 저소득자에 대한 할부판매, 임대, 임대매입을 위한 주택조성투자와 산업용도로 쓰이는 부지임대를 위한 공단인프라투자 부동산사업을 하는 개인, 조직을 장려하고 지원하는 정책을 갖는다.

3. 국가는 프로젝트의 담장 밖 기술인프라 공사건설; 프로젝트 범위 내 놓인 국가관공서와 사회인프라공사에 투자하고; 투자우대혜택을 받는 프로젝트에 대한 담장 내 기술인프라 공사건설을 지원한다.

4. 국가는 부동산사업투자프로젝트와 연관 있는 도시공익서비스 프로젝트에 투자하고, 이에 투자하는 개인, 조직을 장려한다.

5. 부동산사업투자프로젝트가있는 해당지역의 인민위원회는 프로젝트 투자주가 부지철거실현을 위한 조건을 마련하는데 책임을 진다.

6. 국가는 국가에 이전하는 인프라공사, 비영리 인프라공사, 정책대상자용 아파트 등의 건설부지면적에 대한 토지사용료, 토지임대료를 감면한다.

7. 국가금융조직은 유공자, 빈곤자, 저소득자, 대학생, 공단-수출가공구 내 근무하는 근로자용 임대, 임대매입, 판매를 위한 주택건설프로젝트에 대해 투자우대 대출을 해준다.

8. 국가는 부동산시장에 변동이 있을 시 안정정책과 체제를 가지며, 투자자와 고객의 이익을 보장한다.

13조: 부동산사업활동에 관한 국가관리책임

1. 정부는 부동산사업활동에 관한 국가관리를 통일한다.

2. 건설부는 정부 앞에서 부동산사업활동에 관한 국가관리실현에 대해 책임진다.

3. 자신의 권한과 책임 범위 내에서 각 부서, 부처는 건설부와 협력하여 정부의 업무분담에 따라 부동산사업활동에 관한 국가관리를 실현하는데 책임을 진다.

4. 각 급의 인민위원회는 정부의 업무분담에 따른 범위에서 부동산사업활동에 관한 국가관리를 실현하는데 책임이 있다.

14조: 선불, 할부형식에 따른 부동산매매 및 양도

1. 부동산사업프로젝트 투자주와 고객은 선불형식에 따라 미래에 형성하는 건축물, 주택매매에 관한 계약에 합의할 수 있으며, 다음의 원칙들을 보장해야 한다:

a) 선불은 여러 차례에 걸쳐 실현되고, 1차는 투자주가 이미 승인 받은 프로젝트의 내용과 진도에 따라 부동산에 쓰이는 인프라를 건설했을 때 실현되며, 뒤 이은 차례는 부동산조성투자실현진도에 부합하여야 함;

b) 투자주는 부동산조성투자를 위해 고객의 선금을 목적에 올바르게 사용하여야 함;

c) 선불한 고객은 각 측이 다른 합의를 한 경우를 제외하고, 계약체결시점의 부동산 매입가, 양도가를 누림;

d) 투자주가 계약서 내에 기재한 진도보다 느리게 부동산을 인계하는 경우, 계약에 따른 고객에 대한 책임을 져야 하며, 진도가 지체된 기간에 상응하여 부동산 인계시점에서 상업은행의 대출금리에 따른 선금분의 이자를 고객에게 지불하여야 함;

đ) 고객이 계약서 내 선불에 관한 협약을 실현하지 않는 경우, 계약에 따라 투자주에 대한 책임을 져야 하며, 늦게 지불한 시간에 상응하여 선불시점의 상업은행 대출금리에 따라 계산한 늦게 지불한 금액의 이자를 투자주에게 지불하여야 함;

e) 본 조항의 d와 đ 에서 규정한 상업은행대출금리선정은 계약서 내에 합의되어야 함.

2. 각 측은 할부형식에 따른 부동산매매, 양도에 관해 계약서 내에 합의되어야 하며, 다음의 원칙들을 보장해야 한다:

a) 할부금액, 활부기간은 반드시 계약서 내에 합의되어야 함;

b) 각 측이 다른 합의가 있는 경우를 제외하고, 판매측, 양도측은 구입측, 양수측이 금액을 모두 지불하고 계약서 내 다른 의무사항들을 실현할 때까지 부동산사용권, 소유권을 보유한다;

c) 각 측이 다른 합의가 있는 경우를 제외하고, 부동산 구입측, 양수측은 금액을 모두 지불하고 계약서 내 다른 의무사항을 실현한 이후 부동산을 사용할 수 있으며, 부동산사용권과 소유권을 갖는다.

15조: 부동산협회

1. 부동산협회는 부동산사업을 하는 조직, 개인의 자발성 위에서 설립된다. 부동산협회는 각 회원의 권리와 이익을 보호하고, 부동산사업에 관한 법률수립, 홍보, 보편화에 참여하며, 건전한 부동산시장의 발전에 기여한다.

2. 부동산협회의 조직과 활동은 협회에 관한 법률의 규정에 따라 실현된다.

16조: 각종금지행위

1. 사업자등록 않은 부동산사업활동; 본 법률의 규정에 따른 자격증을 소지하지 않은 부동산중개, 부동산가격확정.

2. 진실되지 않은 부동산관련정보제공.

3. 부동산사업활동 내 사기, 속임.

4. 부동산 매입측, 피임대측, 피임대매입측 또는 부동산사업투자에 자본을 댄 측의 자금을 불법적으로 동원 또는 점용.

5. 국가에 대한 재정의무 미실현.

6. 불법으로 부동산사업 하기 위해 국가의 우대정책이용.

7. 본 법의 규정에 맞지 않은 부동산중개자격증, 부동산가격확정자격증 발급.

8. 법률의 규정과 어긋난 부동산사업활동과 연관 있는 요금 및 금액징수.

9. 부동산사업활동에 불법으로 이익추구하거나 간섭하기 위한 직책과 권한의 남용.

10. 법률의 규정에 따른 기타 금지행위. .

17조: 위법처리

1. 본 법의 규정을 위반한 조직, 개인은 그 위반성격과 정도에 따라 징계처리, 행정처벌 또는 형사책임추궁되며, 만일 피해발생 시에는 법률의 규정에따라 배상을 하여야 한다.

2. 사업자등록증이 없이 부동산사업을 하는 조직, 개인은 법률의 규정에 따라 활동정지, 행정처벌 그리고 세금징수조치를 당한다.

3. 부동산중개자격증, 부동산가격확정자격증이 없이 부동산중개, 부동산 가격확정을 하는 개인은 활동정지, 행정처벌을 받으며, 처벌결정 날로부터 3년 동안 자격증을 발급하지 않는다.

4. 부동산중개자격증, 부동산가격확정자격증을 발급 받은 개인이 자격증의 내용에 올바르게 실현하지 않으면 경고 또는 벌금형식으로 행정처벌을 받는다; 만일 1차 재범하면 일년 간 활동정지 시키고, 2차 재범하면 자격증을 회수하고 처벌결정 날로부터 일년 간 재발급 하지 않는다.

5. 정부는 부동산사업활동 내 행정처벌을 구체적으로 규정한다.

2 장

건축물, 주택사업

목록 1

사업용 건축물, 주택조성투자

18조: 사업용 건축물, 주택조성투자

1. 부동산사업 개인, 조직은 아래의 각 형식에 따라 사업용 건축물, 주택조성투자를 할 수 있다:

a) 건축물, 주택건설투자;

b) 이미 있는 건축물, 주택의 보수, 개조투자.

2. 사업용 건축물, 주택조성에 투자하는 조직, 개인은 국가심사기관의 승인을 받은 건축기획에 부합하여야 한다.

3. 신도시, 주택단지, 공단기술인프라건설에 투자하는 조직, 개인은 반드시 투자프로젝트가 있어야 한다. 신도시, 주택단지, 공단기술인프라프로젝트 투자주의 선정은 건설에 관한 법률과 입찰에 관한 법률의 규정에 따라 실현되어야 한다. 프로젝트 투자주는 프로젝트실현을 위한 재정능력이 있어야 한다.

19조: 신도시, 주택단지, 공단기술인프라 프로젝트 투자주의 권리

1. 사업용 건설투자를 허가하는 국가심사기관에 신도시, 주택단지, 공단기술인프라 프로젝트를 제출한다.

2. 국가심사기관으로부터 승인 받은 프로젝트의 1/500비율 건설세부기획에 올바르게 각 기술인프라공사, 건축물, 주택건설에 투자한다.

3. 신도시, 주택단지, 공단기술인프라 프로젝트실현입찰, 토지사용권경매에 참여한다.

4. 프로젝트투자에 참여하는 다른 투자주들을 유치하기 위해 자신이 투자주로 있는 프로젝트에 관한 정보를 소개하고 홍보한다.

5. 건축물, 주택을 판매, 임대, 임대매입하고 승인 받은 프로젝트에 따라 인프라를 구축한 토지사용권을 양도, 임대한다; 다른 투자주에게 전체 프로젝트를 양도하는 경우에는 본 법의 21조 규정에 따라 실현해야 한다.

6. 법률의 규정에 따른 건축물, 주택의 성격과 프로젝트의 진도에 따라 토지사용료를 면제, 감면 또는 늦게 납부할 수 있다.

7. 승인 받은 프로젝트를 올바르게 건설투자하는 프로젝트에 투자참여하는 다른 투자주들과 건설에 관한 규정들을 관리, 감시한다.

8. 프로젝트실현을 위해 국내조직, 개인과 외국조직, 개인 그리고 해외거주 베트남인과 사업협력, 합자한다.

9. 법률의 규정에 따라 자금을 동원한다.

10. 법률의 규정에 따른 다른 권한을 행사한다.

20조: 신도시, 주택단지, 공단기술인프라 프로젝트 투자주의 의무

1. 건설에 관한 법률의 규정에 따라 프로젝트의 1/500 비율 건설세부기획안을 수립하고, 승인심사권을 가진 국가기관에 상정한다.

2. 프로젝트 실현진도에 따라 동일한 기술인프라시스템건설에 직접 투자하고 주변 구역의 인프라시스템과 접합시킨다; 승인 받은 프로젝트의 기획과 내용에 따라 건축물과 주택건설에 투자한다.

3. 승인 받은 진도에 올바르게 프로젝트를 실현하기 위한 재원을 보장한다; 고객의 선불을 동원하는 경우에는 본 법의 14조 1항의 규정에 따라 실현해야 한다.

4. 승인 받은 프로젝트의 1/500비율 건설세부기획안과 다른 내용들에 올바르게 자신이 투자하고 다른 투자자들이 투자에 참여하는 프로젝트 내 건축물, 주택건설을 관리한다.

5. 건설에 관한 법률의 규정에 따라 건축물, 주택의 품질에 대해 책임을 진다.

6. 승인 받은 프로젝트에 올바르게 인프라를 구축한 토지사용권을 양도, 임대하고 건축물, 주택을 판매, 임대, 임대매입 한다.

7. 고객에게 판매, 양도한 건축물, 주택소유권, 토지사용권에 관한 확정수속을 한다; 승인 받은 프로젝트에 따라 기술인프라를 인계하는 수속을 한다.

8. 법률의 규정에 따라 건축물, 주택 프로젝트서류, 설계서류, 완공서류를 보관하고 제출한다.

9. 법률의 규정에 따른 보고제도를 실현하고, 국가심사기관의 조사와 감사를 받는다.

10. 법률의 규정에 따른 다른 의무사항들을 실현한다.

21조: 신도시, 주택단지, 공단기술인프라 프로젝트 전체의 양도

1. 신도시, 주택단지, 공단기술인프라의 전체 양도는 국가심사기관으로부터 문서로 된 동의를 받아야 한다.

2. 양도를 받는 투자주는 본 법의 8조 1항에서 규정한 조건들을 갖춘 부동산사업 조직, 개인이다. 양도 받는 투자주는 양도한 투자주의 의무들을 모두 실현할 책임이 있다.

3. 신도시, 주택단지, 공단기술인프라의 전체 양도는 문서로써 계약성립이 되어야 한다.

4. 정부는 신도시, 주택단지, 공단기술인프라 프로젝트의 전체 양도에 관하여 구체적으로 규정한다.

목록 2

건축물, 주택의 매매

22조: 건축물, 주택매매의 원칙

1. 주택, 건축물은 승인 받은 프로젝트, 설계, 진도에 따라 이미 건설 되었거나 건설 중이거나 미래에 형성될 주택, 건축물을 포함하여 매매된다.

2. 부동산사업 조직, 개인은 반드시 부동산거래장을 통해 주택, 건축물을 판매하여야 한다.

3. 토지사용권 양도를 첨부해야 하는 주택, 건축물 판매는 다음과 같이 규정된다:

a) 도시에 있는 단독빌라, 주택은 반드시 토지사용권을 양도해야 함;

b) 다른 주택, 건축물에 대해, 토지사용권 양도는 토지에 관한 법률의 규정에 따라 실현된다.

아파트 한 채나 아파트의 일부를 파는 경우에는 토지사용권, 공동사용분 그리고 공동소유에 속한 집 내의 장비, 설비와 묶어야 한다.

4. 주택, 건축물 판매는주택, 건축물에 관한 서류를 첨부해야 한다; 주택, 건축물에 관한 서류는 주택, 건축물의 조성관련, 소유권, 변경과정, 법적 현황에 관한 각종 서류들을 포함한다.

5. 주택, 건축물 매매는 본 법의 규정 및 연관 있는 법률의 기타 규정들에 따라 계약이 성립되어야 한다; 미래에 형성되는 주택, 건축물을 판매하는 경우, 각 측은 계약체결시점의 매매가에 대해 계약서 내에 합의하여야 하며, 주택, 건축물의 인계시점에 예속되지 않는다.

23조: 판매한 건축물, 주택의 보증

1. 양측이 다른 합의를 한 경우를 제외하고, 판매 측은 매입 측에 판매한 주택, 건축물을 보증할 책임을 가진다. 보증내용, 기간, 방식은 양측에 의해 계약서 내에 합의된다.

2. 보증기간 중, 판매 측은 주택, 건축물의 유지보수, 결점, 고장수리의 책임을 가지고, 아파트의 공동사용분과 공사설비를 포함해, 법률의 규정 또는 계약서 내의 합의에 따른 품질표준을 보장한다.

3. 신규주택, 건축물에 대해 보증기간은 건설에 관한 법률의 규정에 따른 건설공사보증기간보다 짧지 않는다.

24조: 건축물, 주택 판매 측의 권리

1. 매입 측이 계약서 내 합의한 기한과 방식에 따라 금액을 모두 결제할 것을 요구한다.

2. 매입 측이 계약서 내에 합의한 기한에 따라 주택, 건축물을 인수할 것을 요구한다.

3. 매입 측에 매입 측의 잘못에 위해 발생한 피해를 배상할 것을 요구한다.

4. 양측이 법률의 규정 또는 계약서 내에 합의한 계약을 일방적으로 중단하거나 취소하기 위해 매입 측이 조건을 위반하면 계약을 일방적으로 중단하거나 또는 취소한다.

5. 법률의 규정에 따른 다른 권한들을 실현한다.

25조: 건축물, 주택 판매 측의 의무

1. 주택, 건축물에 관하여 진실된 모든 정보를 제공하고, 자신이 제공한 정보에 대하야 책임을 진다.

2. 서류와 사용안내문을 첨부하여, 계약서 내에 합의한 진도, 품질 및 기타 조건들에 올바르게 매입 측에 주택, 건축물을 인계하고; 주택, 건축물 소유권, 토지사용권을 양도한다.

3. 본 법의 23조 규정에 따라 판매한 주택, 건축물을 보증한다.

4. 자신의 잘못에 의해 발생한 피해를 배상한다.

5. 법률의 규정에 따른 세금관련의무, 기타 각종 재정의무를 실현한다.

6. 법률의 규정에 따른 기타 의무를 실현한다.

26조: 건축물, 주택 매입 측의 권리

1. 주택, 건축물 소유권증명서, 토지사용권 및 연관 있는 서류와 증서를 첨부하여 주택, 건축물을 받는다.

2. 판매 측에 주택, 건축물 매매수속을 완성하고; 토지사용권과 묶어 주택, 건축물 소유권을 양도할 것을 요구한다.

3. 본 법의 23조 규정에 따라 판매 측이 주택, 건축물을 보증할 것을 요구한다.

4. 주택, 건축물 판매 측에 계약서 내에 있는 기한, 품질, 기타 협약에 올바르지 않게 주택, 건축물을 인계함으로써 발생한 피해를 배상할 것을 요구한다.

5. 양측이 법률의 규정 또는 계약서 내에 합의한 계약을 일방적으로 중단하거나 또는 취소하기 위해 즈택, 건축물 판매 측이 조건을 위반하면 계약을 일방적으로 중단하거나 또는 취소한다.

6. 법률의 규정에 따른 기타 권한을 실현한다.

27조: 건축물, 주택 매입 측의 의무

1. 계약서 내에 합의한 기한과 방식에 따라 주택, 건축물 판매 측에 금액을 정산한다.

2. 계약서 내에 합의한 품질, 기한에 올바르게 서류를 첨부한 주택, 건축물을 인수한다.

3. 기능, 설계에 올바르게 주택, 건축물을 사용한다.

4. 자신의 잘못에 의해 발생한 피해를 배상한다.

5. 법률의 규정에 따른 기타 의무를 실현한다.

목록 3

건축물, 주택의 임대

28조. 건축물, 주택 임대원칙

1. 임대주택, 건축물은 반드시 이미 갖추어진 주택, 건축물이여야 한다.

2. 주택, 건축물 임대 부동산사업을 하는 조직, 개인은 반드시 부동산거래장을 통해 실현해야 한다.

3. 임대주택, 건축물은 주택, 건축물이 기능과 설계 및 계약서 내의 합의에 맞게 정상적으로 운행, 사용되도록 품질, 안전, 환경위생 및 기타 필요한 서비스를 보장한다.

4. 주택, 건축물 임대는 본 법의 규정 및 연관 있는 법률에 따라 계약이 성립되어야 한다.

29조. 주택, 건축물 임대 측의 권리

1. 피임대 측이 기능과 설계 및 계약서 내에 합의한 바에 따라 주택, 건축물을 보관하고 사용할 것을 요구한다.

2. 피임대 측이 계약서 내에 합의한 기한, 방식에 따라 임대료를 정산할 것을 요구한다.

3. 임대기한이 만료할 시 피임대 측이 주택, 건축물을 다시 인계할 것을 요구한다.

4. 피임대 측에 피임대 측의 잘못에 의해 발생한 피해를 배상하거나 또는 파손된 부분을 수리할 것을 요구한다.

5. 양측이 법률의 규정 또는 계약서 내에 합의한 계약을 일방적으로 중단하거나 또는 취소하기 위해 피임대 측이 조건을 위반하면 계약을 일방적으로 중단하거나 또는 취소한다.

6. 법률의 규정에 따른 기타 권리를 실현한다.

30조. 주택, 건축물 임대 측의 의무

1. 주택, 건축물에 관한 모든 진실된 정보를 제공하고, 자신이 제공한 정보에 대해 책임을 진다.

2. 계약에 따라 피임대 측에 주택, 건축물을 인계하고, 피임대 측이 기능, 설계에 올바르게 주택, 건축물을 사용한도록 안내한다.

3. 정기적 또는 계약서 내의 합의에 따라 주택, 건축물을 유지보수한다.

4. 자신의 잘못에 의해 발생한 피해를 배상한다.

5. 법률의 규정에 따라 세금관련의무, 기타 재정의무들을 실현한다.

6. 법률의 규정에 따른 기타 의무를 실현한다.

31조. 주택, 건축물 피임대 측의 권리

1. 임대 측에 주택, 건축물에 관한 진실된 모든 정보를 제공할 것을 요구한다.

2. 임대계약 내 합의에 따라 주택, 건축물을 인수하고, 임대기간 동안 주택, 건축물을 사용한다.

3. 만일 계약서 내에 합의하였거나 또는 임대 측이 문서로써 동의하면 주택, 건축물의 일부 또는 전체를 재임대 할 수 있다.

4. 주택, 건축물 소유권이 변경되는 경우, 임대 측과 합의한 조건에 따라 계속 피임대할 수 있다.

5. 주택, 건축물이 파손되는 경우 임대 측에 현재 피임대 중인 주택, 건축물의 수리를 요구한다; 임대 측에 임대 측의 잘못에 의해 발생한 피해를 배상할 것을 요구한다.

6. 양측이 법률의 규정 또는 계약서 내 합의한 계약을 일방적으로 중단하거나 또는 취소하기 위해 임대 측이 조건을 위반하면 계약을 일방적으로 중단하거나 또는 취소한다.

7. 법률의 규정에 따른 기타 권리를 실현한다.

32조. 주택, 건축물 피임대 측의 의무

1. 기능과 설계 및 계약서 내의 합의에 따라 주택, 건축물을 보관, 사용한다.

2. 계약서 내의 합의에 따라 세금을 납부하고 기타 의무들을 실현한다.

3. 계약서 내의 합의에 따라 임대 측에 주택, 건축물을 반환한다.

4. 자신의 잘못에 의해 발생한 주택, 건축물의 파손을 수리한다.

5. 임대 측의 동의가 없으면 주택, 건축물의 일부 또는 전체의 변경, 개조, 철거를 할 수 없다.

6. 자신의 잘못에 의해 발생한 피해를 배상한다.

7. 법률의 규정에 따른 기타 의무를 실현한다.

목록 4

 주택, 건축물 임대매입

33조. 주택, 건축물 임대매입의 원칙

1. 임대매입되는 주택, 건축물은 반드시 이미 갖추어진 주택, 건축물이여야 한다.

2. 임대매입되는 주택, 건축물은 기능, 설계 및 계약서 내 합의사항에 따라 주택, 건축물이 정상적으로 운행, 사용되도록 품질, 안전, 환경위생 및 기타 필요한 서비스들을 보장하여야 한다.

3. 주택, 건축물 임대매입 부동산사업 조직, 개인은 반드시 부동산거래장을 통해 실현해야 한다.

4. 주택, 건축물 임대매입은 본법의 규정 및 연관 있는 다른 규정들에 따라 계약성립 되어야 한다.

5. 주택, 건축물 임대매입은 토지사용권과 묶어야 하고 주택, 건축물에 관한 서류를 첨부해야 한다.

6. 주택, 건축물 임대매입계약 내의 각 측은 임대매입기한이 끝나기 전에 피임대매입 측에 주택, 건축물 소유권 양도시한을 단축하는 합의를 할 수 있다.

34조. 주택, 건축물 임대매입 측의 권리

1. 주택, 건축물 소유권 양도시점, 임대매입용 시한에 관해 계약 내에 피임대매입 측과 선택, 합의할 수 있다.

2. 계약서 내에 합의한 기한과 방식에 따라 피임대매입 측에 피임대매입금액을 정산할 것을 요구한다.

3. 피임대매입 측에 피임대매입기간 중 주택, 건축물의 실제상태에 대한 정보제공을 요구한다.

4. 피임대매입 측에 피임대매입 측의 잘못에 의해 발생한 피해배상을 요구한다.

5. 법률의 규정에 따른 기타 권리를 실현한다.

35조. 주택, 건축물 임대매입 측의 의무

1. 주택, 건축물에 관한 진실한 모든 정보를 제공하고, 자신이 제공한 정보에 대해 책임을 진다.

2. 주택, 건축물에 관한 서류와 사용안내문을 첨부하여 계약서 내에 합의한 기한과 품질에 올바르게 주택, 건축물을 인계한다.

3. 계약서 내의 합의 또는 피임대매입기한이 끝나면 피임대매입 측에 주택, 건축물 소유권을 이전한다.

4. 계약서 내 각 측의 합의사항 또는 건설에 관한 법률의 규정에 따라 피임대매입기간 동안 주택, 건축물의 품질을 보장한다.

5. 자신의 잘못에 의해 발생한 피해를 보상한다.

6. 법률의 규정에 따라 세금관련의무와 기타 재정의무를 실현한다.

7. 법률의 규정에 따른 기타 의무들을 실현한다.

36조. 주택, 건축물 피임대매입 측의 권리

1. 계약서 내 합의에 올바르게 주택, 건축물을 인수하고; 피임대매입기간 동안 주택, 건축물을 사용한다.

2. 계약서 내 각 측의 합의에 따라 피임대매입기간이 끝나거나 피임대매입기간이 끝나기 전에 피임대매입 중인 주택, 건축물 소유권을 받는다.

3. 제3자에게 주택, 건축물의 일부나 전체를 재임대 하거나 또는 주택, 건축물 피임대매입권을 양도할 수 있으나, 반드시 임대매입 측의 동의를 받아야 한다.

4. 계약 내 각 측의 합의 또는 건설에 관한 법률의 규정에 따라 임대매입 측에 자료, 사용안내문을 제공하고 피임대매입기간 동안 주택, 건축물의 품질보장을 요구한다.

5. 임대매입 측에 토지사용권과 첨부서류를 묶어 주택, 건축물 소유권을 이전할 것을 요구한다.

6. 임대매입 측에 임대매입 측의 잘못에 의해 발생한 피해를 배상할 것을 요구한다.

7. 법률의 규정에 따른 기타 권리를 실현한다.

37조. 주택, 건축물 피임대매입 측의 의무

1. 임대매입기간 동안 기능, 설계 및 계약서 내 합의에 올바르게 주택, 건축물을 보관하고 사용한다.

2. 주택, 건축물의 개조, 수리는 반드시 임대매입 측의 동의를 얻어야 한다.

3. 계약서 내 합의한 기한과 방식에 따라 주택, 건축물 임대매입료를 정산한다.

4. 계약에 따른 피임대매입이 만료하면 각종 의무를 실현한다.

5. 자신의 잘못에 의해 발생한 피해를 배상한다.

6. 법률의 규정에 따른 기타 의무들을 실현한다.

3 장

토지사용권 사업

38조. 양도, 임대용 인프라 구축한 토지조성투자

1. 부동산사업 조직, 개인은 다음의 형식으로 양도, 임대를 위해 인프라를 갖춘 토지조성에 투자할 수 있다:

a) 인프라를 갖춘 토지양도, 임대를 위한 토지개조와 인프라건설투자;

b) 인프라 갖춘 토지양도, 임대를 위한 양도 받은 토지 위의 인프라건설투자;

c) 인프라 갖춘 토지임대를 위한 피임대 토지 위의 인프라투자.

2. 양도, 임대를 위한 인프라 갖춘 토지조성투자는 기획, 토지사용계획, 건설계획 및 관련법률과 부합하여야 한다.

39조. 토지사용권 양도, 임대

1. 토지사용권은 본 법의 7조 2항에서 규정한 조거들을 충족시킬 때 양도, 임대된다.

2. 토지사용권 양도, 임대는 다음의 형식으로써 실현된다:

a) 각 측 간의 합의;

b) 토지사용권 경매.

3. 토지사용권 양도, 임대는 본 법의 규정 및 관련법률의 다른 규정에 따라 계약성립되어야 한다.

40조. 토지사용권 양도 측의 권리와 의무

1. 토지사용권 양도 측은 다음의 권리가 있다:

a) 양수 측에 계약서 내 합의한 기한과 방식에 따라 금액을 정산할 것을 요구한다;

b) 양수 측에 계약서 내 합의한 기한과 방식에 따라 토지를 인수할 것을 요구한다;

 c) 양수 측에 양수측의 잘못에 의해발생한 피해를 배상할 것을 요구한다;

d) 양측이 법률의 규정 또는 계약서 내에 합의한 계약을 일방적으로 중단하거나 또는 취소하기 위해 양수 측이 조건을 위반하면 계약을 일방적으로 중단하거나 취소한다;

®) 법률의 규정에 따른 기타 권리를 실현한다.

2. 토지사용권 양도 측은 다음의 의무가 있다:

a) 토지사용권에 관한 모든 진실한 정보를 제공하고, 자신이 제공한 정보에 대해 책임을 진다;

b) 계약서 내 합의에 올바르게 양수 측에 토지를 인계한다;

c) 양수 측에게 토지사용권에 관한 수속을 하고 서류를 인계한다;

d) 자신의 잘못에 의해 발생한 피해를 배상한다;

®) 세금관련의무와 법률의 규정에 따른 기타 재정의무를 실현한다;

e) 법률의 규정에 따라 다른 의무를 실현한다.

41조. 토지사용권 양수 측의 권리와 의무

1. 토지사용권 양수 측은 다음의 권리가 있다:

a) 양도 측에 양도 받는 토지사용권에 관한 모든 진실한 정보를 제공하고, 양도 측이 제공한 정보에 대해 책임을 질 것을 요구한다;

b) 양도 측에 토지사용권에 관한 수속을 하고 서류를 인계할 것을 요구한다;

c) 양도 측에 면적, 토지등급, 토지종류, 위치, 호수, 상태 및 계약서 내의 기타 합의사항에 올바르게 토지를 인계할 것을 요구한다;

d) 양측이 법률의 규정 또는 계약서 내에 합의한 계약을 일방적으로 중단하거나 또는 취소하기 위해 양도측이 조건을 위반하면 계약을 일방적으로 중단하거나 취소한다;

®) 양도 측에 양도 측의 잘못에 의해 발생한 피해를 배상할 것을 요구한다;

e) 법률의 규정에 따른 다른 권리를 실현한다.

2. 토지사용권 양수 측은 다음의 의무가 있다:

a) 목적, 기획, 토지사용계획, 투자프로젝트 및 계약서 내 합의사항에 올바르게 토지를 개발, 사용한다;

b) 계약서 내에 합의한 기한, 방식에 올바르게 양도측에 금액을 정산한다;

c) 자신의 잘못에 의해 발생한 피해를 배상한다;

d) 법률의 규정에 따른 다른 의무를 실현한다.

42조. 토지사용권 임대측의 권리와 의무

1. 토지사용권 임대측은 다음의 권리를 가진다:

a) 피임대 측에 목적, 기획, 토지사용계획, 투자프로젝트 및 계약서 내 합의사항에 올바르게 토지를 개발하고 사용할 것을 요구한다;

b) 피임대 측에 계약서 내 합의한 기한과 방식에 따라 임대료를 정산할 것을 요구한다;

c) 피임대 측에 임대계약에 따른 임대기간이 끝나면 토지를 다시 인계할 것을 요구한다;

d) 양측이 법률의 규정 또는 계약서 내에 합의한 계약을 일방적으로 중단하거나 또는 취소하기 위해 피임대 측이 조건을 위반하면 계약을 일방적으로 중단하거나 취소한다;

®) 피임대 측에 피임대 측의 잘모세 의해 발생한 피해를 배상할 것을 요구한다;

e) 법률의 규정에 따른 다른 권리를 실현한다.

2. 토지사용권 임대측은 다음의 의무를 가진다:

a) 토지사용권에 관한 모든 진실한 정보를 제공하고, 자신이 제공한 정보에 대해 책임을 진다;

b) 계약서 내 합의에 올바르게 피임대 측에 토지를 인계한다;

c) 피임대 측이 토지를 보호하고 지키며 목적에 맞게 토지를 사용하는지 검사하고 이를 요구한다:

d) 자신의 잘못에 의해 발생한 피해를 배상한다;

®) 세금관련의무와 법률의 규정에 따른 기타 재정의무를 실현한다;

e) 법률의 규정에 따른 다른 의무를 실현한다.

43조. 토지사용권 피임대측의 권리와 의무

1. 토지사용권 피임대측은 다음의 권리를 가진다:

a) 임대 측에 임대해준 토지사용권에 관한 노든 진실한 정보를 제공하고, 임대 측이 제공한 정보에 대해 책임을 질 것을 요구한다;

b) 임대 측에 목적, 토지등급, 토지종류, 위치, 호수, 상태 및 계약서 내의 다른 합의사항들에 올바르게 토지를 인계할 것을 요구한다;

c) 계약서 내 기한과 합의에 따라 토지를 개발, 사용하고 피임대한 토지 위에서의 노동성과와 투자결과의 혜택을 누린다;

d) 임대 측에 불가항력적인 경우에 있어 임대료의 감면을 요구한다;

®) 양측이 법률의 규정 또는 계약서 내에 합의한 계약을 일방적으로 중단하거나 또는 취소하기 위해 임대 측이 조건을 위반하면 계약을 일방적으로 중단하거나 취소한다;

e) 임대 측에 임대 측의 잘못에 의해 발생한 피해를 배상할 것을 요구한다;

g) 법률의 규정에 따른 다른 권리를 실현한다.

2. 토지사용권 피임대측은 다음의 의무를가진다:

a) 목적, 기획, 토지사용계획, 투자프로젝트 및 계약서 내의 합의에 올바르게 토지를 개발하고 사용한다;

b) 임대 측에 계약서 내에 합의한 기한과 방식에 올바르게 임대료를 정산한다;

c) 토지가 훼손되지 않도록 지킨다;

d) 임대기한만료 시 피임대한 토지를 반환한다;

®) 자신의 잘못에 의하여 발생한 피해를 배상한다;

e) 법률의 규정에 따른 다른 의무를 실현한다.

4 장

부동산서비스사업

목록 1

부동산 중개

44조. 부동산중개활동의 원칙

1. 본 법의 8조 2항과 3항에서 규정한 조건을 모두 갖춘 조직, 개인은 부동산 중개서비스사업을 할 수 있고(이후 부동산중개조직, 개인이라 칭함), 부동산사업협상, 계약체결 건에 있어 중간역할을 할 수 있으며, 부동산중개활동에 따른 중개료, 커미션을 받을 수 있다.

2. 부동산중개활동은 반드시 공개적이고 진실되어야 하며 법률을 준수하여야 한다.

3. 부동산중개조직, 개인은 부동산사업거래에 있어 중개인이자 계약실현의 한 측이여서는 안 된다.

45조. 부동산중개내용

1. 계약협상, 체결에 참여하기 위한 조건들에 부응하는 파트너를 찾는다.

2. 부동산사업활동과 연관 있는 일의 실현을 위한 위임에 따른 대표를 한다.

3. 부동산매매협상, 계약체결, 양도, 피임대, 피임대매입 건에 있어 각 측에게 정보를 제공하고 지원한다.

46조. 부동산 중개료

1. 부동산중개조직, 개인은 고객과 제3자 간 부동산 매매거래, 양도, 피임대, 피임대매입의 결과에 부속 받지 않고 고객으로부터 중개료를 받을 수 있다.

2. 부동산중개료는 각 측에 의해 계약서 내에 합의되며 중개되는 거래금액에 부속되지 않는다.

47조. 부동산중개 커미션

1. 부동산중개조직, 개인은 중개 받는 측이 부동산매매, 양도, 피임대, 피임대매입 계약을 체결하면 중개계약에 따라 중개 커미션을 받을 수 있다.

2. 부동산중개커미션은 각 측이 부동산매매, 양도, 피임대, 피임대매입 계약금의 백분율 또는 부동산판매금액과 중개 받는 측이 제시한 금액 간 차이금액의 백분율에 따른 합의에 의하거나 또는 각 측이 부동산중개계약 내 합의한 구체적인 금액에 의한다.

48조. 부동산중개 조직, 개인의 권리

1. 부동산중개서비스는 본 법의 규정에 따라 실현한다.

2. 고객에게 부동산과 관련 있는 서류, 정보, 자료를 제공할 것을 요구한다.

3. 고객과 체결한 부동산중개계약 내 합의에 따라 중개료와 커미션을 받는다.

4. 고객과의 부동산중개계약범위 내에서 다른 중개조직, 개인을 임대하여 부동산중개업무를 실현하지만, 중개결과에 대해 고객 앞에서 책임을 져야 한다.

5. 부동산사업에 관한 정책, 법률관련 정보를 수집한다.

6. 양측이 법률의 규정에 따르거나 또는 계약서 내 합의한 계약을 일방적으로 중단 하거나 또는 취소하기 위해 고객이 조건을 위반하면 부동산중개계약을 일방적으로 중단하거나 또는 취소한다.

7. 부동산거래장을 선택하여 참여한다.

8. 부동산중개활동 내 법률위반행위를 탄원, 고소한다.

9. 법률의 규정에 따른 다른 권리를 실현한다.

49조. 부동산중개 조직, 개인의 의무

1. 이미 체결한 부동산중개계약을 올바르게 실현한다.

2. 사업에 의거된 부동산에 관한 정보를 제공하고, 자신이 제공한 정보에 대해 책임을 진다.

3. 부동산매매, 양도, 피임대, 피임대매입계약의 협상과 체결에 있어 각 측을 지원한다.

4. 법률의 규정에 따른 보고제도를 실현하며 국가심사기관의 조사, 감사를 받아 들인다.

5. 자신의 잘못에 의해 발생한 피해를 배상한다.

6. 법률의 규정에 따른 세금관련의무 및 다른 재정의무를 실현한다.

7. 법률의 규정에 따른 다른 의무를 실현한다.

50조. 부동산중개 자격증

1. 개인은 다음의 조건을 두루 갖췄을 때 부동산중개자격증을 발급 받는다:

a) 민사행위능력을 모두 갖춤;

b) 부동산중개 교육수료과정을 받음;

c) 부동산중개자격증발급을 신청함.

2. 부동산중개자격증발급신청서는 다음을 포함한다:

a) 자격증발급신청자의 거주해당지역의 읍, 동, 면 인민위원회의 확인이 있는 부동산중개자격증발급신청서. 자격증발급신청자의 증명사진첨부;

b) 부동산중개 교육과정수료증명서 사본.

3. 중앙직속 省, 市 인민위원회는 부동산중개자격증발급 건을 지도하고 조직한다.

4. 정부는 부동산중개교육과정, 부동산중개자격증 발급 및 회수와 부동산 중개업종관리에 관하여 구체적으로 규정한다.

목록 2

부동산가격확정

51조. 부동산가격확정활동의 원칙

1. 부동산가격확정서비스사업을 하는 조직, 개인은 반드시 본 법의 8조 2항에서규정한 조건들을 갖추어야 한다 (이후 부동산가격확정조직, 개인이라 칭함).

2. 부동산가격확정은 부동산의 기술적 표준, 성질, 위치, 규모, 상태 및 가격확정시점의 시장가격에 의거하여야 한다.

3. 부동산가격확정은 독립적, 객관적, 진실적이여햐 하고 법률을 준수해야 한다.

52조. 부동산가격확정증서

1. 부동산가격확정증서는 다음의 내용을 포함한다:

a) 가격확정된 부동산;

b) 부동산의 위치, 규모;

c) 부동산의 성질 및 현황;

d) 부동산의 법적 상태;

®) 부동산의 제한;

e) 부동산가격확정방법;

g) 부동산가격확정시점;

h) 부동산가격;

i) 기타 내용들.

2. 부동산가격확정증서는 부동산매매, 양도, 임대, 임대매입의 가격을 협상하고 결정할 때각 측이 참고하기 위한 근거가 된다.

3. 부동산가격확정증서는 3부로 작성되고 동일한 가치를 가지며, 2부는 고객이 보관하고 나머지 1부는 부동산가격확정조직, 개인이 보관한다.

53조. 부동산가격확정 조직, 개인의 권리

1. 부동산가격확정서비스는 본 법의 규정과 관련법률의 기타 규정에 따라 실현된다.

2. 고객에 가격확정의 토대가 되는 부동산과 연관 있는 정보, 자료를 제공할 것을 요구한다.

3. 부동산사업에 관한 정책, 법률관련정보를 수집한다.

4. 고객에 계약서 내 합의에 따라 서비스료를 지불할 것을 요구한다.

5. 고객과의 부동산가격확정 계약범위 내에서 다른 가격확정조직, 개인을 임대하여 부동산가격확정을 실현할 수 있으나, 가격확정결과에 대하여 고객 앞에서 책임을 져야 한다.

6. 양측이 법률의 규정에 따르거나 또는 계약서 내 합의한 계약을 일방적으로 중단하거나 또는 취소하기 위하여 고객이 조건을 위반하면 부동산가격확정계약을 일방적으로 중단하거나 또는 취소한다.

7. 법률의 규정에 따른 다른 권리를 실현한다.

54조. 부동산가격확정조직, 개인의 의무

1. 고객과의 부동산가격확정계약에 따른 합의사항을 실현한다.

2. 고객에게 부동산가격확정증서를 인계하고 그 증서에 대하여 책임을 진다.

3. 부동산가격확정업종 책임보험에 가입한다.

4. 법률의 규정에 따른 보고제도를 실현한다; 국가심사기관의 조사, 감사를 받아들인다.

5. 부동산가격확정에 관한 서류, 자료를 보관한다.

6. 자신의 잘못에 의해 발생한 피해를 배상한다.

7. 법률의 규정에 따라 세금관련의무와 기타 재정의무를 실현한다.

8. 법률의 규정에 따른 다른 의무를 실현한다.

55조. 부동산가격확정자격증

1. 다음의 조건을 모두 갖추었을 때 개인은 부동산가격확정자격증을 발급 받는다:

a) 민사행위능력을 모두 갖춤;

b) 전문대 이상의 확력보유;

c) 부동산가격확정에 관한 교육수료;

d) 부동산가격확정자격증발급신청서 제출.

2. 부동산가격확정자격증발급신청서는 다음을 포함한다:

a) 자격증발급신청자의 거주해당지역 읍, 동, 면 인민위원회의 확인이 있는 부동산가격확정자격증발급신청서. 자격증발급신청자의 증명사진첨부;

b) 전문대 이상 졸업증 사본;

c) 부동산가격확정관련 교육과정수료증명서 사본.

3. 중앙직속 省, 市 인민위원회는 부동산가격확정증명서발급을 지도, 조직한다.

4. 정부는 부동산가격확정관련교육; 부동산가격확정자격증 발급 및 회수; 부동산 가격확정업종관리를 구체적으로 규정한다.

목록 3

부동산거래소

56조. 부동산거래소의 조직과 활동원칙

1. 부동산사업조직, 개인 및 부동산서비스사업조직, 개인은 부동산사업활동에 쓰기 위해 부동산거래소를 설립하거나 또는 다른 조직, 개인의 부동산거래소를 피임대할 수 있다.

2. 부동산거래소는 반드시 법인이여야 한다. 부동산사업기업, 조합이 부동산거래소를 설립하는 경우, 그 거래장은 활동을 위해 반드시 법인자격이 있거나 또는 부동산사업기업, 조합의 법인자격을 사용하여야 한다.

3. 부동산거래소의 활동은 공개적이고 투명하여야 하며 법률을 준수하여야 한다.

4. 부동산거래소와 부동산거래소를 설립한 부동산사업기업, 조합은 부동산 거래소의 활동에 대하여 책임을 져야 한다.

5. 부동산거래소는 명칭, 주소, 간판이 있어야 하며, 대중매체를 통해 설립에 관하여 통보하여야 한다; 활동하기 전에는 반드시 해당지역에 있는 국가심사기관에 통보하여야 한다.

57조. 부동산거래소 설립조건

1. 본 법의 8조 2항 규정에 따른 조건에 부응한다.

2. 부동산거래소의 활동규정을 가진다.

3. 부동산거래소의 활동내용과 부합한 물질적, 기술적 토대를 갖춘다.

4. 정부가 규정한 조건에 부응하는 부동산거래소 관리자를 둔다.

58조. 부동산거래소의 활동내용

1. 부동산매매, 양도, 피임대, 피임대매입거래.

2. 부동산중개.

3. 부동산가격확정.

4. 부동산자문.

5. 부동산광고.

6. 부동산경매.

7. 부동산관리.

59조. 부동산거래소 통한 부동산사업

1. 부동산사업조직, 개인은 부동산 판매, 양도, 임대, 임대매입을 할 때 본 법의 규정에 따라 반드시 부동산거래소를 통해야 한다.

2. 국가는 부동산사업을 않는 조직, 개인이 공개성, 투명성 및 각측의 권리를 보장하기 위해 부동산거래소를 통해 실현하는 것을 장려한다.

60조. 부동산거래소 관리자의 권한

1. 부동산거래소의 활동을 관리, 조절한다.

2. 국가심사기관에 법률의 규정에 따라 부동산과 연관 있는 정보를 제공할 것을 요구한다.

3. 고객에게 부동산거래소에 의거하여 부동산에 관한 정보, 자료를 제공할 것을 요구한다.

4. 사업하기 위한 조건을 갖추지 않은 부동산이 부동산거래소에 올라오는 것을 거부한다.

5. 부동산거래소에 올라올 수 있는 부동산을 가진 고객의 서비스요금을 징수한다.

6. 고객에게 고객의 잘못에 의해 발생한 피해를 배상할 것을 요구한다.

7. 법률의 규정에 따른 다른 권리를 실현한다.

61조. 부동산거래소 관리자의 의무

1. 부동산거래소에 올라오는 부동산이 사업을 하기 위한 조건을 모두 갖추는 것을 보장한다.

2. 부동산과 관련 있는 정보, 자료를 모두 진실하게 제공하고, 자신이 제공한 정보, 자료에 대해 책임을 진다.

3. 부동산거래소에서 부동산에 관한 각종 서비스를 제공한다.

4. 부동산거래소의 물질적, 기술적 기초와 조건을 보장한다.

5. 부동산거래소가 등록한 내용에 올바르게 활동하는 것을 보장한다; 법률의 규정에 따른 보고제도를 실현하고 국가심사기관의 조사, 감사를 받아 들인다; 법률의 규정에따라 세금관련의무 및 기타 재정의무를 실현한다.

6. 자신의 잘못에 의해 발생한 피해를 배상한다.

7. 법률의 규정에 따른 다른 의무를 실현한다.

62조. 부동산거래소에 참가하는 조직, 개인의 권리와 의무

1. 부동산거래소에 참여하는 조직, 개인은 다음의 권리를 가진다:

a) 부동산과 관련 있는 정보, 자료의 제공을 요구한다;

b) 부동산에 관한 각종 서비스를 제공할 것을 요구한다;

c) 부동산거래소에 부동산거래장의 잘못에 의해 발생한 피해를 배상할 것을 요구한다;

d) 법률의 규정에 따른 다른 권리를 실현한다.

2. 부동산거래소에 참여하는 조직, 개인은 다음의 의무를 가진다:

a) 부동산거래소의 활동규정을 실현한다;

b) 부동산거래소에 서비스요금을 지불한다;

c) 자신의 잘못에 의해 발생한 피해를 배상한다;

d) 법률의 규정에 따른 다른 의무를 실현한다.

목록 4

기타 부동산서비스

63조. 부동산 자문

1. 조직, 개인은 부동산자문서비스사업을 할 때 반드시 본 법의 8조 2항에서 규정한 조건을 갖추어야 한다.

2. 부동산자문서비스사업내용은 다음을 포함한다:

a) 부동산관련 법률자문;

b) 부동산사업, 조성투자에 관한 자문;

c) 부동산 파이낸셜관련자문;

d) 부동산가격에 관한 자문;

®) 부동산 매매, 양도, 피임대, 피임대매입계약에 관한 자문;

e) 부동산과 연관 있는기타 내용에 관한 자문.

3. 부동산자문내용, 자문범위, 각측의 권리와 의무, 서비스요금은 각측에 의해 계약서 내에 합의된다.

4. 부동산자문서비스사업조직, 개인은 자신이 제공한 자문내용에 대해 책임을 져야 하며, 자신의 잘못에 의해 발생한 피해를 배상하여야 한다.

64조. 부동산 경매

1. 조직, 개인은 부동산경매서비스사업을 할 때 반드시 본 법의 8조 2항에서 규정한 조건들을 갖추어야 한다.

2. 부동산경매는 공개, 진실, 각측의 권리와 합법적인 이익보호의 원칙에 따라 실현되어야 한다.

3. 부동산경매형식은 다음을 포함한다:

a) 직접 말로써 진행;

b) 표결;

c) 다른 형식은 각측의 합의 또는 법률규정에 의한다.

4. 부동산경매서비스사업조직, 개인은 부동산을 판매, 양도하는 조직, 개인이 제공한 경매공고문 내에 부동산에 관한 정보를 공개적으로 충분히 진실되게 공표하여야 한다.

5. 부동산경매의 형식과 내용, 각측의 권리와 의무, 부동산경매서비스요금은 각측에 의해 계약서 내에 합의된다.

6. 부동산경매서비스사업조직, 개인은 계약서 내 협약을 실현할 책임이 있으며, 자신의 잘못에 의해 발생한 피해를 배상한다.

7. 부동산경매는 본 법 및 경매에 관한 법률의 규정에 따라야 한다.

65조. 부동산광고

1. 조직, 개인은 뷰동산광고서비스사업을 할 때 본 법의 8조 2항에서 규정한 조건을 갖추어야 한다.

2. 부동산광고는 부동산거래소, 대중통신매체 또는 기타 수단을 통해 실현되어야 한다.

3. 부동산광고의 형식과 내용, 각측의 권리와 의무, 광고서비스요금은 각측에 의해 계약서 내에 합의된다.

4. 부동산광고서비스사업조직, 개인은 계약서 내의 협약사항을 실현하여야 하고자신의 잘못에 의해 발생한 피해를 배상하여야 한다.

5. 부동산광고는 본 법 및 광고에 관한 법률의 규정에 따라야 한다.

66조. 부동산관리

1. 부동산관리서비스사업조직, 개인은 본 법의 8조 2항에서 규정한 조건을 갖추어야 한다.

2. 부동산관리서비스사업의 내용은 다음을 포함한다:

a) 부동산판매, 양도, 피임대, 피임대매입은 부동산 소유주, 사용주의 위임에 따른다;

b) 부동산의 정상활동유지를 보장하는 서비스를 제공한다;

c) 부동산 유지보수를 실현한다;

d) 기능, 설계, 계약에 올바르게 고객의 부동산을 관리, 개발감시, 사용한다;

®) 부동산 소유주, 사용주의 위임에 따라 고객에 대한, 국가에 대한 권리와 의무를 실현한다.

3. 부동산관리의 내용과 범위, 각측의 권리와 의무, 부동산관리서비스요금은 각측에 의해 계약서 내에 합의된다.

4. 부동산관리서비스사업조직, 개인은 계약에 따른 부동산관리를 책임지며, 자신의 잘못에 의해 발생한 피해를 배상한다.

5 장

부동산사업계약, 부동산서비스사업계약

67조. 각종 부동산사업계약, 부동산서비스사업계약

1. 부동산사업계약은 다음을 포함한다:

a) 주택, 건축물 매매계약;

b) 토지사용권 양도계약;

c) 부동산임대계약;

d) 주택, 건축물 임대매입계약.

2. 부동산서비스사업계약은 다음을 포함한다:

a) 부동산중개계약;

b) 부동산가격확정계약;

c) 부동산자문계약;

d) 부동산경매계약;

®) 부동산광고계약;

e) 부동산관리계약.

3. 부동산사업계약, 부동산서비스사업계약은 반드시 문서로 작성되어야 한다; 부동산사업계약의 공증, 증명은 법률이 다른 규정을 가진 경우를 제외하고, 각측의 합의에 의한다; 계약체결은 본 법의 규정, 민사법 및 관련법률의 기타 규정들에 따라야 한다.

68조. 부동산매매, 양도, 피임대, 피임대매입 가격 및 부동산서비스사업가격

1. 부동산판매, 양도, 피임대, 피임대매입가격은 각측의 합의에 의하고, 경매를 통하거나 또는 법률의 규정을 따른다.

계약서 내의 각측은 제3자를 선정하여 부동산매매, 양도, 피임대, 피임대매입의 가격을 확정할 수 있다; 정책대상자에게 쓰이기 위한 국가의 우대혜택을 받는 프로젝트에 속한 부동산에 대해서는 국가가 가격 틀 또는 부동산가격형성원칙을 규정한다.

2. 부동산서비스사업가격은 각측에 의해 합의된다; 합의가 이루어지지 않는 경우, 가격확정은 계약을 체결하는 시점과 서비스가 실현되는 지점에서 동종 서비스의 시장가격에 근거한다.

3. 계약실현 과정 중, 계약서 내에 가격조정에 관한 사전합의가 있는 경우, 계약서 내에 확정되는 가격에 영향을 주거나 변경이 있을 때 각측은 계약금조정을 합의할 수 있다.

69조. 부동산거래 정산

1. 부동산거래에 있어 정산은 다음의 방식에 따라 각측이 합의하여 선정한다:

a) 베트남에서 활동하는 금융조직을 통한 정산;

b) 부동산 판매측, 양도측, 임대측, 임대매입측에의 직접 정산.

2. 부동산거래 내 정산은 일시불, 선불 또는 할부형식에 따라 각측이 계약서 내에 합의한다.

70조. 주택, 건축물 매매계약

1. 주택, 건축물 매매계약은 다음의 내용들을 포함한다:

a) 매각측과 매입측의 성명, 주소;

b) 본 법 11조 3항에서 규정한 주택, 건축물에 관한 정보;

c) 매매가격;

d) 정산방식 및 기한;

®) 주택, 건축물 인수인계시한 및 첨부서류;

e) 각측의 권리와 의무;

g) 보증;

h) 분쟁해결;

i) 각측의 합의 또는 법률의 규정에 의한 기타 내용들.

2. 선불, 할부형식에 따라 주택, 건축물을 매매하는 경우, 주택, 건출물 매매계약은 반드시 본 법의 14조에서 규정한 원칙들을 보장해야 한다.

71조. 토지사용권 양도계약

1. 토지사용권 양도계약은 다음의 내용들을 포함한다:

a) 양도측과 양수측의 성명, 주소;

b) 본 법 11조 3항의 규정에 따른 토지사용권에 관한 정보;

c) 양도가격;

d) 정산방식 및 기한;

®) 토지인수인계시한 및 첨부서류;

e) 각측의 권리와 의무;

g) 분쟁해결;

h) 각측의 합의 또는 법률의 규정에 의한 기타 내용들.

2. 선불, 할부형식에 따라 토지사용권을 양도하는 경우, 토지사용권 양도계약은 본 법의 14조에서 규정한 원칙들을 보장해야 한다.

72조. 부동산 임대계약

부동산임대계약은 다음의 내용들을 포함한다:

1. 임대측과 피임대측의 성명, 주소;

2. 본 법 11조 3항의 규정에 따른 부동산에 관한 정보;

3. 부동산임대가격;

4. 정산방식 및 기한;

5. 부동산 임대기간; 부동산 인수인계시한;

6. 각측의 권리와 의무;

7. 사용요구 및 유지보수책임 (있을 경우);

8. 임대토지 위의 각종 재산의 처리 (있을 경우);

9. 임대측에 반환할 때 붇오산상태에 관한 요구;

10. 분쟁해결;

11. 각측의 합의 또는 법률의 규정에 의한 기타 내용들.

73조. 주택, 건축물 임대매입계약

1. 주택, 건축물 임대매입계약은 다음의 내용들을 포함한다:

a) 임대매입측과 피임대매입측의 성명, 주소;

b) 본 법 11조 3항의 규정에 따른 주택, 건축물에 관한 정보;

c) 임대매입가격;

d) 정산방식 및 기한;

®) 임대매입기간;

e) 임대매입 만료 시 주택, 건축물 소유권 양도에 관한 합의 (있을 경우);

g) 주택, 건축물 인계시점;

h) 피임대매입측에의 주택, 건축물 소유권 양도시점, 조건 및 수속;

i) 각측의 권리와 의무;

k) 분쟁해결;

l) 각측의 합의 또는 법률의 규정에 의한 기타 내용들.

2. 주택, 건축물 임대매입계약은 반드시 공증을 받아야 함.

74조. 부동산중개계약

부동산중개계약은 다음의 내용들을 포함한다:

1. 중개측과 중개 받는 측의 성명, 주소;

2. 중개내용 및 대상;

3. 중개서비스 요구 및 결과;

4. 중개실현기간;

5. 중개료 및 커미션;

6. 정산방식 및 기한;

7. 각측의 권리와 의무;

8. 분쟁해결;

9. 각측의 합의 또는 법률의 규정에 의한 기타 내용들.

75조. 부동산가격확정계약

부동산가격확정계약은 다음의 내용들을 포함한다:

1. 가격확정측과 가격확정요구 측의 성명, 주소;

2. 가격확정되는 부동산;

3. 실현기간 및 진도;

4. 가격확정서비스요금;

5. 정산방식 및 기한;

6. 각측의 권리와 의무;

7. 분쟁해결;

8. 각측의 합의 또는 법률의 규정에 의한 기타 내용들.

76조. 부동산자문계약

부동산자문계약은 다음의 내용들을 포함한다:

1. 자문측과 자문요구 측의 성명, 주소;

2. 자문내용 및 범위;

3. 자문서비스 실현기간 및 진도;

4. 자문서비스요금;

5. 정산방식 및 기한;

6. 각측의 권리와 의무;

7. 분쟁해결;

8. 각측의 합의 또는 법률의 규정에 의한 기타 내용들.

77조. 부동산경매계약

부동산경매계약은 다음의 내용들을 포함한다:

1. 부동산경매측과 경매요구 측의 성명, 주소;

2. 경매 되는 부동산;

3. 경매기간, 지점 및 경매형식;

4. 경매에 나온 부동산의 경매개시가격;

5. 실현기간 및 진도;

6. 경매서비스요금;

7. 정산방식 및 기한;

8. 각측의 권리와 의무;

9. 분쟁해결;

10. 각측의 합의 또는 법률의 규정에 의한 기타 내용들.

78조. 부동산광고계약

부동산광고계약은 다음의 내용들을 포함한다:

1. 부동산광고서비스사업측과 광고요구 측의 성명과 주소;

2. 광고 되는 부동산;

3. 부동산광고형식, 내용, 범위 및 수단;

4. 부동산광고지점, 기간 및 광고량;

5. 광고서비스요금;

6. 정산방식 및 기한;

7. 각측의 권리와 의무;

8. 분쟁해결;

9. 각측의 합의 또는 법률의 규정에 의한 기타 내용들.

79조. 부동산관리계약

부동산관리계약은 다음의 내용들을 포함한다:

1. 부동산관리측과 관리피임대측의 성명, 주소;

2. 관리 되는부동산;

3. 부동산관리내용 및 범위;

4. 부동산관리측에 대한 요구사항;

5. 관리서비스요금;

6. 정산방식 및 기한;

7. 각측의 권리와 의무;

8. 부동산관리기간;

9. 분쟁해결;

10. 각측의 합의 또는 법률의 규정에 의한 기타 내용들.

 6 장

시 행 조 항

80조: 시행효력

본 법률은 2007년1월1일부터 효력을 가진다.

81조: 시행안내

정부는 본 법률의 시행을 구체적으로 규정하고 안내한다.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |

 본 법률은 2006년6월29일 베트남 사회주의 공화국 11회 국회의 9차 모임에서 통과되었다.

국 회 의 장

응웬 푸 쫑